

Bad Friedrichshall

# Schnucklige 3-Zimmer Wohnung mit sonnigem West-Balkon

VP azonosító: 25188029



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 72,85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Áttekintés

VP azonosító	25188029	Vételár	295.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 72,85 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
FÜRDŐSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1984	Modernizálás / Felújítás	2025
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



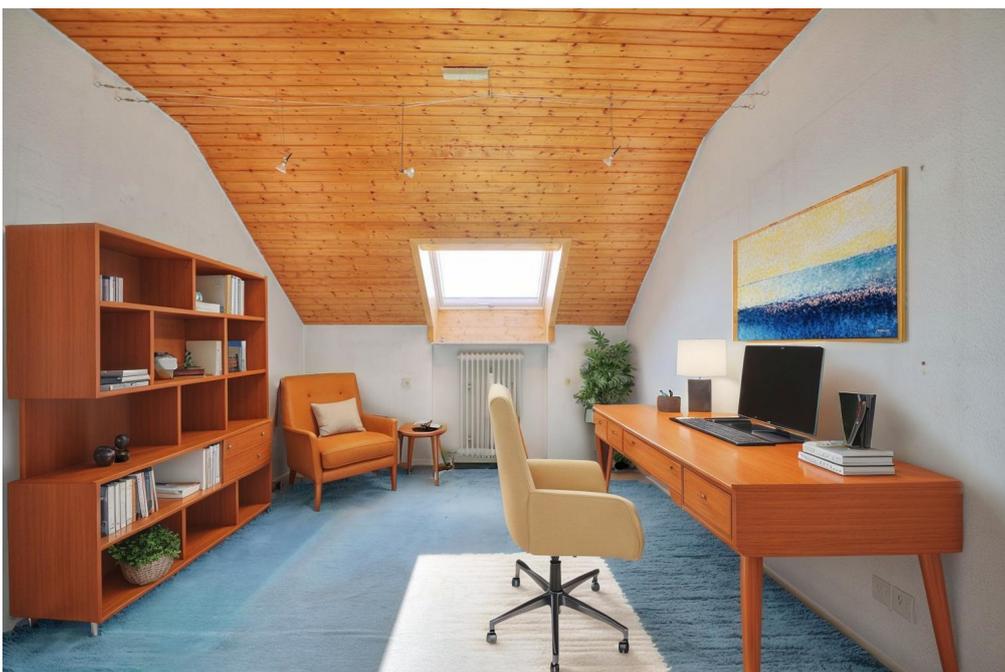
VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



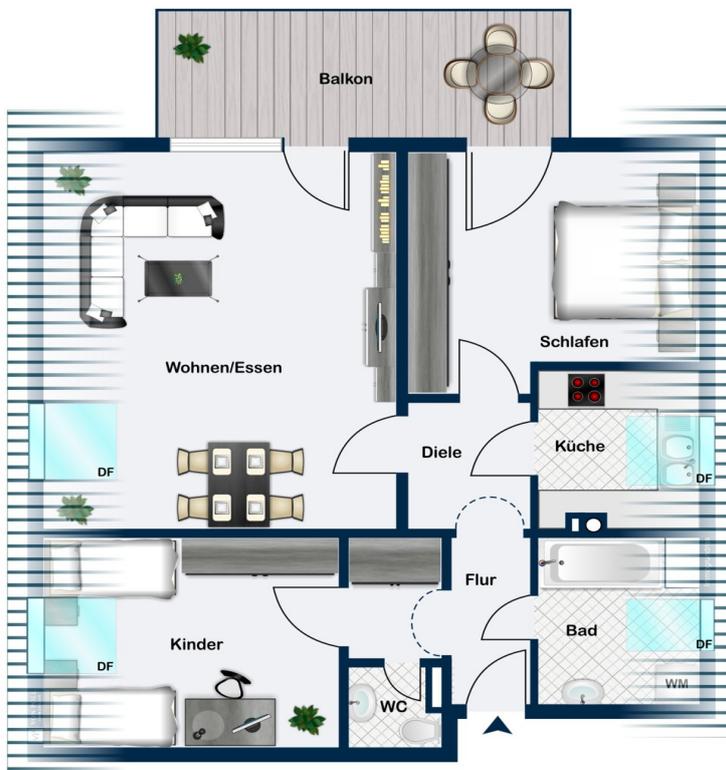
VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Az els? benyomás

Schnucklige 3-Zimmer Wohnung mit sonnigem West-Balkon Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine helle Atmosphäre und eine attraktive Lage. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Fünf-Parteien-Hauses, das 1984 in Massivbauweise errichtet wurde. Beim Betreten empfängt Sie der einladende Flur, der alle Räume harmonisch miteinander verbindet. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit rund 26 m<sup>2</sup> – ein Ort, an dem Sie entspannte Stunden mit Ihren Liebsten verbringen können. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen somit eine angenehme Wohnatmosphäre. Den modernen und großzügigen Balkon in West-Ausrichtung können Sie sowohl vom Wohnzimmer, als auch vom angrenzenden Schlafzimmer aus erreichen. Hier können Sie nach einem langen Tag die Sonne genießen, eine Tasse Kaffee trinken oder einfach die Seele baumeln lassen. Das zweite Zimmer bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als charmantes Kinderzimmer, praktisches Homeoffice oder kreativer Rückzugsort. Ihren Ideen sind hier keine Grenzen gesetzt! Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet. Das separate WC befindet sich schräg gegenüber. Clevere Dachnischen bieten praktischen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs, während ein abschließbares Kellerabteil zusätzlichen Platz für Ihre persönliche Gegenstände schafft. Der Waschmaschinen - und Trockneranschluss befindet sich in der Waschküche im Untergeschoss Der PKW-Freiplatz ist im Preis inbegriffen, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Részletes felszereltség

- Ruhige Wohnanlage mit nur 5 Einheiten im Haus
- Schöner Balkon in Westausrichtung
- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Keller
- Waschküche
- PKW Stellplatz

VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Minden a helyszínr?!

Unser Objekt befindet sich in Bad Friedrichshall Kochendorf. Das Bad Friedrichshaller Zentrum ist 1,3 km entfernt. Bad Friedrichshall liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn mit ca. 19.739 Einwohnern und verfügt aufgrund seiner landschaftlich sehr reizvollen Lage an den drei Flüssen Neckar, Jagst und Kocher über einen sehr hohen Freizeitwert. Hier stellen Handel, Gewerbe und Industrie viele Arbeitsplätze zur Verfügung. Doch damit ist nicht alles getan, damit Beruf und Familie vereint werden können, gibt es passende Betreuung- und Beschäftigungsangebote. Seien es Krippen, Kindergärten oder verschiedenste Schularten bis hin zum Gymnasium, Musikschulen oder auch Kindersportschulen. Außerdem gibt es ein vielfältiges Vereinsangebot. Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, OP-Zentrum und das SLK-Klinikum am Plattenwald sind unweit vom Objekt zu erreichen. Zudem bieten die hervorragenden Radtouren, schöne Wanderwege und Kanuausflüge echte Naturerlebnisse, einmalige Oasen der Ruhe, Erholung und Entspannung. So haben sie auch die Möglichkeiten nach stressigen Tagen Ausgleich zu finden. Sie erreichen das Heilbronner Stadtzentrum bereits nach 12 Fahrminuten. Die Autobahnen A6 und A81 schaffen günstige Verbindungen nach Stuttgart, Würzburg, Karlsruhe, Mannheim und Nürnberg. Außerdem liegt unsere Stadt an der Bundeswasserstraße Neckar und nur rund 80 Kilometer vom Flughafen Stuttgart. Der öffentliche Nahverkehr ist mit Buslinien und dem nahegelegenen Bahnhof in Bad Friedrichshall gut ausgebaut, was eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz ermöglicht. Zusätzlich sind Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und gastronomische Angebote bequem erreichbar. Der Bahnknotenpunkt Hauptbahnhof Bad Friedrichshall (Jagstfeld) ist Knotenpunkt der Strecken Stuttgart-Würzburg und Stuttgart-Heidelberg/Frankfurt.

**VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)